



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Asbjørn Herredsvela, 51568738

Klageavgjerd i delingssak - gnr. 106 bnr. 6, Fanebust, Alver kommune-tiltakshavar: Lars Arne Kolås

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Me viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 11.3.2020, der Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnt som settefylkesmann.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådelling av bustadtomt. Plan- og miljøutvalet i tidlegare Lindås kommune gjorde 30.10.2019 følgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 106/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr 106/6, (...)

Landbuksavdelinga i Lindås kommune har vurdert at det ikkje er behov for hus nr 2 på eigedommen og tomte ligg i utkant av eigedommen og grensar mot nabobruket. Driftsbygninga er vurdert til å kunna ta opp i seg drift med sau eller hest, men ikkje å kunna utvidast til større bruk. I så tilfelle vil det måtta byggast ny driftsbygning, og då er det andre areal som er meir egna til dette. PMU kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis er gjennomført.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen der er sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning er ikkje relevant då eigedommen alt er bebyggt. PMU meiner at føresegna det visast til gjeld nye bygningar, ikkje etablerte.

PMU ser ikkje at dispensasjon ut frå ei heilskapleg vurdering sett formålet med kommunedelplan til side. Dispensasjon har liten til ingen negativ konsekvensar for helse, miljø, jordvern og tilgjengelegheit. Jordvernet vert betre ivaretatt i form av at



generasjonsskiftet vert gjort mogeleg med tanke på endra rammer for jordbruket etter nasjonal politikk. Lindås kommune samfunnsplan skal leggja til rette for at innbyggjarar skal bu i eigen heim lengst mogleg og det gir positive verknader på helse. Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstades. Vegen til eigedommen er allereie brukt i tilknytting til omsøkt eigedom og det er fleire eigedommar innanfor gårdstunet som har vegrett forbi tunet. Ut frå ei samla vurdering ser PMU fordelane som klart større enn ulempene og gir dispensasjon.(...)"

Vedtaket om dispensasjon blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.11.2019. Det blir i klagen peika på at eigedommen er avsett til LNF-føremål med omsynssone landbruk og at kommunen med dette har gjort eit viktig val med omsyn til verdsettinga av området. Klagar gjer gjeldande at ei etablering av ei fritt omsetteleg bustadtomt, med plassering tett opp mot eksisterande driftsbygning og tunet på garden, vil innebera ei vesentleg tilsidesetting av omsyna kommuneplanen skal ivareta. Slik klagar seg det vil ein dispensasjon i denne saka vidare kunne skapa presedensfare og eit bustadhus på den omsøkte tomte vil i tillegg kunne utgjera ein ressurs for gardsbruket i eit langsiktig perspektiv.

Kålås Bygg AS har på vegne av tiltakshavar Lars Arne Kolås kome med tilsvar til Fylkesmannen i Vestland sin klage i brev datert 19.12.2019.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune behandla klagen 5.2.2020 og heldt fast på Lindås kommune sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøva alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka, oppheva eller senda det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Frådeling av eigedom krev søknad og løyve frå kommunen, jf. pbl. § 20-1 bokstav m, jf. § 20-2.

Eigedomen er i kommuneplanen 2011-2023, vedteken 22.9.2011, vist med føremålet landbruk, natur og friluft samt reindrift (LNFR-område) med omsynssone landbruk. LNFR-områda er areal som i det vesentlege skal vera ubebygde, og der det berre er tillate med nødvendige tiltak innan landbruket, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a og kommuneplanføresegn 5.1. Det aktuelle tiltaket inneber at det blir etablert ei fritt omsetteleg bustadtomt. Tiltaket er ikkje eit nødvendig tiltak i landbruket og tiltaket krev soleis dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vera sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.



Det følgjer av lova at kommunen som utgangspunkt ikkje bør gi dispensasjon når statleg sektororgan har uttala seg negativt sånn som i denne saka. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet vidare uttalt i lovførearbeida (Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242) at det ikkje skal vera kurant å fråvika gjeldande plan og at endringar av betydning må følgja reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Hovudomsyna bak LNFR-føremålet på staden er ivaretaking av landbruksinteressene i området.

Spørsmålet er om dei ovannemnte omsyna i denne saka blir vesentleg sett til side ved frådeling til bustadføremål.

Fylkesmannen viser først til at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustadbygging. Gjennom å avsetja området til LNFR-område med omsynssone landbruk har kommunestyret bevisst valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som i dette tilfellet knyter seg til frådeling av bustadtomt.

Individuelle omsyn grunngjeve i private årsaker slik som familietilhøve, økonomi og helse har etter lovførearbeida i tillegg avgrensa betydning i dispensasjonssaker.

Me understrekar også at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Som administrasjonen i si saksutgreiing har vist til, høyrer ikkje dispensasjonsvurderinga innunder kommunen sitt frie skjønn. Forvaltningslova sine reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er innfridde. Rammene for kommunen si skjønnsutøving og kva omsyn som er sentrale i dispensasjonsvurderinga er gjort greie for ovanfor.

På denne bakgrunn kan me ikkje sjå at plan- og miljøutvalet si tilvising til kommuneplanen sin samfunnsdel med mål om å kunne bu i eigen heim lengst mogleg kan ha vekt av betydning i denne saka. Av saka går det også fram at tiltakshavar ikkje bur i det eldre bustadhuset og ønsket er i tillegg å riva det eldre bustadhuset og oppføra nytt bustadhus. Me påpeiker vidare at kommuneplanføresegn 5.12 gjeld for områda sett av til LNFR-spreidd bustadbygging og me kan ikkje sjå at denne føresegna tilseier at det er grunnlag for å dispensera i denne saka.

Frådelinga inneber at det blir etablert ei fritt omsetteleg bustadtomt i eit landbruksområde i aktiv drift. Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder på sikt kan medføra konfliktar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konfliktar kan medføra at landbruksinteressene i eit område blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustadtomta ligg like ved jord klassifisert som overflatedyrka jord og ikkje langt frå fulldyrka jord. Den tiltenkte tomta ligg også i nærleiken av eksisterande driftsbygning og tunet på landbrukseigedommen. Etter Fylkesmannen si vurdering er det difor ikkje usannsynleg at eit løyve til frådeling på sikt kan medføra slike konfliktar som det er peika på ovanfor.

Bygningen på den aktuelle parsellen kan vidare utgjera ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningen eller arealet i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannen finn



at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka og me kan ikkje sjå at ei frådeling inneber fordelar med tanke på omsyna LNFR-føremålet er meint å ivareta på staden.

Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådeling av bustadhus på gardsbruk i LNFR-områder. Slik me ser det kan ein dispensasjon medføra fare for at andre med tilvising til denne saka vil kunne få ei forventning om å utføra liknande frådelingar på sine eigedommar. Ein dispensasjon kan på den måten føra til ei uheldig tilsidesetjing av kommuneplanen som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Etter Fylkesmannen si vurdering inneber det ovannemnte samla sett at omsyna bak LNFR-føremålet i kommuneplanen blir vesentleg sett til side. Slik me ser det er fordelane ved å dispensera i hovudsak knyta til private årsaker, som nemnd ovanfor har avgrensa betydning i dispensasjonssaker. Me kan etter ei samla vurdering ikkje sjå at desse fordelane veg opp for ulempene det er vist til ovanfor.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 ikkje er innfridde, og at kommunen sitt vedtak om frådelingsløyve og dispensasjon må gjerast om.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 30.10.2019, slik at det ikkje blir gitt dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommuneplanen.

Klagen blir teken til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Asle Wiik
seniorrådgivar

Asbjørn Herredsvela
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

KÅLÅS BYGG AS

Lars Arne Kolås

Fylkesmannen i Vestland

Torvhusmyrane 2 5913

Fonnebostvegen 170 5955

Njøsavegen 2 6863

EIKANGERVÅG

LINDÅS

LEIKANGER